

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от

Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният: Николай Михайлов Полинчев, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 684 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) **и декларирам, че**

бях ангажиран да извърша задължителен финансов одит на финансовия отчет на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за 2020 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“, и че

съм отговорен за одит ангажимента от свое име.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния финансов отчет на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за 2020 година, издаден на 31 март 2021 година:

1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение: По мое мнение, с изключение на възможните ефекти от въпросите, описан в параграфа Основание за изразяване на квалифицирано мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

Основание за изразяване на квалифицирано мнение

- В отчета на финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 година са представени търговски и други вземания в размер на 5 810 хил. лв., както е оповестено в бележки 12. Търговски вземания, 14. Други вземания и 34. Сделки със свързани лица. Дружеството има над 52 % просрочени, необезценени взимания над една година. По наше мнение, за вземанията в размер на 3 035 хил. лв., стойността на вземанията превишава стойността на нетните активи на дебиторите, което поражда несигурност, че Дружеството ще бъде в състояние да събере вземанията си в пълен размер. В резултат на това ние не успяхме да получим достатъчна увереност, че преносната стойност, на представените в отчета за финансово състояние към 31 декември 2020 вземания, не надвишава тяхната възстановима стойност. По тази причина, не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите от представените по този начин вземания, върху нетните активи на Дружеството към 31 декември 2020.
- През 2017 г. Дружеството сключва договор за продажба на дъщерното си дружество "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД в замяна на погасяване на задължение за лихви в размер на 12 604 хил. лв. Дяловете на дружеството е следвало да се прехвърлят в срок до 31 Март 2018. Към датата на този доклад прехвърлянето не е извършено. Развалянето на договора за продажба би имало съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ със свързани лица. Информация относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 34. Сделки със свързани лица към финансовия отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от одита на финансовия отчет като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на

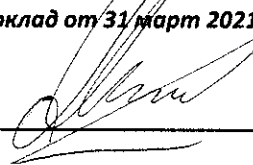
които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Моите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на моя доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от моите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31 декември 2020, с дата 31 март 2021. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща моите заключения, съдържащи се в издадения от мен одиторски доклад от 31 март 2021 по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

31 март 2021г.

За регистрирания одитор



Гр София

Николай Полинчев